

Detailplaneeringu kehtestamise teade

Avaldamise algus: 14.07.2022

Avaldamise lõpp: tähtajatu

Kohtla-Järve Linnavalitsus avaldab teadaande [planeerimisseaduse \(PlanS\) § 139 lõike 3](#) alusel.

Kohtla-Järve Linnavalitsus teatab et, Kohtla-Järve Linnavolikogu 7. juuli 2022. a otsusega nr 49 on kehtestatud Järve linnaosas Kalevi tn 39 krundi ja lähiala detailplaneering. Planeeringu eesmärgiks on kaaluda olemasoleva ühiskondlike ehitiste maa maakasutamise juhtfunktsiooni muutmise võimalust 100% ärimaa juhtfunktsiooniks, ehitusõiguse ning arhitektuur-ehituslike nõuete määramine kaubandus- ja teeninduskeskuse rajamiseks ja olemasoleva hoone lammutus, liikluskorralduse ja parkimise lahendamine, heakorrastuse nõuete kehtestamine, tehnovõrkude ning juurdepääsuteede asukoha määramine. Detailplaneering sisaldab Kohtla-Järve linna Järve linnaosa üldplaneeringu muutmise ettepanekut ühiskondlike ehitiste maa juhtfunktsiooni muutmist ärimaa juhtfunktsiooniks. Järve linnaosa üldplaneeringus on Kalevi tn 39 krunt märgitud üldkasutatavate hoonete juhtfunktsiooniga maa-alaks.

Planeeritava ala suuruseks on umbes 3,0 ha . Planeeritav maa-ala asub Kohtla-Järve linna Järve linnaosas sissesõidul Tallinn-Narva maanteelt Kalevi tänava ääres ja haarab Kalevi tn 39 kinnistut ning Kalevi tänava lõike.

Kalevi tn 39 krundil asub kutseõppeasutuse hoone. Antud kinnistu müüdi AS-i Riigi Kinnisvara poolt 2012. a eraomandisse.

Planeeritavat ala ümbritsevad ühiskondlikud ehitised ning Kalevi tn 43 ärimaa kinnistu, kus asub tankla. Detailplaneeringu ala ümber on põhja ja ida poolt Kalevi tänava lõigud (katastritunnused 32201:001:0305, 32101:001:0562 , 32211:003:0051), lõuna poolt Kalevi tn 37 Kohtla-Järve linnale kuuluv kinnistu (katastritunnus 32211:002:0092, sihtotstarve 100% ühiskondlike ehitiste maa). Lääne ja lõuna poolt Endla tänava L1 lõik (katastritunnus 32201:001:0322,) piirneb ainult väikese teemaa lõiguga, mis on Kalevi tn 39 krundi tagusele hoovile juurdepääsutee. Endla tänav L1 lõiguga lääne pool piirnevad Endla tn 4 ja Endla tn 4d kinnistud kuuluvad ka Kohtla-Järve linnale.

Planeeringulahendusega määratakse ehitusõigus Kalevi tn 39 krundile kaubandus- ja teeninduskeskuse hoonestuse rajamiseks.

On tehtud ettepanek olemasolevast Kalevi tn 39 kinnistust suurusega 29928 m² moodustada kaks krunti pos 1, suurusega 29 768 m² (kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoonete maa) ja pos 2, suurusega 160 m² (kergliiklusmaa) avalikult kasutatavaks kergliiklustee eraldamiseks, mis on kavandatud Kalevi tänava rekonstrueerimisprojektiga. Kalevi tn 39 krundil olemasolevad hooned on ette nähtud lammutada.

Pos 1 krundile on antud ehitusõigus kuni 2 põhihoone ehituseks kõrgusega 12 m, kus kaubanduskeskuse- ja teenindushoone hooned on lubatud suurima ehitusaluse pindalaga kuni 18 000 m², ning 1-korruselised - suletud brutopindalaga 18 000 m² või 2-korruselised suurima suletud brutopindalaga kuni 24 000 m². On lubatud kuni 2 abihoone ehitamine.

Hoonete rajamise arhitektuursed tingimused näevad ette Kalevi tänava poolsed hooneosad lahendada oma stiililt ja arhitektuuri valikult peafassaadina.

Kalevi tn 39 detailplaneeringu KSH eelhindang on koostatud Osaühingu Hendrikson & Ko (töö nr 18003045) poolt KSH vajaduse väljaselgitamise eesmärgil. Kavandatava tegevusega olulisel määral tõstetakse maa-ala kasutusväärtust ning realiseeritakse kavandatava üldplaneeringuga kehtestatav maakasutuse muutus. Maastiku muutus planeeringuala väljaarendamisel on märgatav, kuid detailplaneeringuga kavandataval ehitusõiguse määramisel ning ala arendamisel ei ole piirkonna maastikule ega maakasutusele ette näha olulist negatiivset muutmist ning olulist ebasoodsat keskkonnamõju. Kavandatav tegevus ei põhjusta olulisi muutusi liikluskorralduses ega too kaasa välisõhu kvaliteedi halvenemist. Planeeringu realiseerumisel avaldub lähipiirkonna arengule sotsiaalmajanduslikus võtmes pigem positiivne mõju, kuna see toob kaasa elanike ja külastajate lisandumise, kes on potentsiaalsed tarbijad piirkonnas pakutavatele teenustele.

KSH eelhindangu tulemustes sätestatust kavandatav Järve linnaosa üldplaneeringu muutmise ettepanek

ei avaldu planeeringu elluviimisel olulist ebasoodsat keskkonnamõju ning KSH algamine ei ole vajalik. Kalevi tn 39 kinnistut läbiv reoveetorustik, mille kaudu toimub reovee ärajuhtimine nii Kohtla-Järve Kunstide Koolist asukohaga Kalevi tn 37, kui Kalevi tn 39 kinnistu poolt Kalevi tänava kollektorisse. Planeeringulahendusega on ette nähtud servituudi moodustamine Kohtla-Järve linna kasuks, juhul kui reoveetorustik jääb Kalevi tn 39 hoonestusalast välja. Juhul, kui nimetatud reoveetorustik hoone projekteerimisel jääb hoone alla, on võrguvaldaja nõusolekul võimalik see uues liitumispunktis ühendada Kalevi tänaval. Sellise lahenduse puhul on kohustuslik eelnev arendaja ja Kohtla-Järve Linnavalitsuse kokkulepe reoveetorustiku ümbertõstmise projekteerimisel ja väljaehitamisel, mis on eelduseks arendaja projekti realiseerimisel. Antud kokkulepe arendajaga sõlmitakse enne detailplaneeringu kehtestamisele suunamist.

Planeeringu piirkonnas realiseerunud Metsapargi arendus on positiivseks lisateguriks linnarahva liikumisel ning toitlustuse, kaubandusteenuste ja harrastusteenuste kättesaadavus on oluline.

Planeeringuga äriefunktsiooniga avalikkusele suunatud ruum ei too kaasa ümbritsevale elu- ja sotsiaalsele, looduslikule ja majanduslikule keskkonnale täiendavaid mõjusid.

Detailplaneering ei too kaasa piirkonnale iseloomulike põhifunktsioonide muutusi:

Olemasoleva hoonestuse asemele tulev hoonestus mõnevõrra muutub maastikupilt, kuid uuendatud vaated ja vaatesuunad elavdavad linnaruumi ja annavad ümbruskonnale esteetilist lisandväärtust, kuna olemasolev ala korrastatakse ja muudetakse kompaktsemaks ja atraktiivsemaks.

Elanike heaolu parandab jalgratta- ja jalgteede kavandamine, muutes ohutumaks jalgsi ja jalgrattaga ning autodega liiklemise piirkonnas.

Planeeringu elluviimisega ei intensiivistu maakasutus sellisel määral, et see võiks kaasa tuua olulisi ebasoodsaid mõjusid, kuna alal jätkub sisuliselt senine tegevus.

Tiheasustusala linna sissesõidul peatäna ääres paikneva kinnistu korrastamine on linnapildi seisukohast pigem soodne ja vajalik linnaelanikele pakutavate teenuste kättesaadavus elamiskoha läheduses omab positiivset mõju, kuna sellised tegevused tõstavad linna atraktiivsust elanikkonnas.

Planeeringu realiseerimisel tekkiv korralikult valgustatud planeeringuala ümbritsev tänavamaa ning hea jälgitavus tänavaalalt aitavad tagada sotsiaalset kontrolli ja kindlustunnet.

Detailplaneering ei too kaasa negatiivseid mõjutusi sotsiaalsele või majanduslikule ega kultuurilisele keskkonnale, kuna ei kavandata tegevust, mis võiks ületada olemasoleva keskkonna taluvust.

Dokumendid

- [Kohtla-Järve Linnavolikogu 7.07.2022 otsus nr 49 "Kohtla-Järve linna Järve linnaosas Kalevi tn 39 ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine"](#)

Kohtla-Järve Linnavalitsus

Kohtla-Järve, IDA_VIRUMAA, Keskallee 19

Telefon: +372 337 8500

E-post: LINNAVALITSUS@KJLV.EE

Teadaande avaldaja kontaktandmed:

linnaarhitekt Rita Burenkova

Telefon: 33 78 508

E-post: rita.burenkova@kjl.lv.ee

Teadaande number 1949726